

COMMUNE DE LIMOGES

EXTRAIT DES PROCES-VERBAUX
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 27 SEPTEMBRE 2007

L'an deux mille sept, le vingt-sept septembre à 20 heures, le Conseil municipal de la commune de Limoges, légalement convoqué le 21 septembre 2007 en séance publique par M. le Maire, s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. RODET, maire.

M. FAUCON, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.

Sont présents : M. RODET, maire. MM. LANFRANCA, EBENSTEIN, Mme BIARDEAUD, M. BARRET, Mme CHEVALIER, M. DUBOUCHAUD, Mme TOULET, MM. TEXIER, CHARLES, KIENER, Mme BOULESTIN, MM. AUXEMÉRY, LEFORT, Mme DESPROGES-PEYROUX, M. DEBRACH, adjoints. MM. CHRISTIDÈS, SOUFFRON, Mmes BRETON, BALANCHE, M. NORMAND, Mmes BARRUCHE, MISME, MARTIN, COTTAZ, MM. DANIEL, DAULIAC, BOURDEAU, Mme BOURANDY, M. LAMOURE, Mme BAUDU, MM. FORST, FAUCON, Mme BEAUBATIE, MM. ALMOSTER, REILHAC, Mme PICAT, M. DESTRUHAUT, Mmes ROGERIE, ROTZLER, M. GEUTIER, Mme DIOP, MM. THOURY, BÉLÉZY, PAGÈS, PAULIAT-DEFAYE, ORABONA, CHAGUÉ, Mmes NADAM, TILLET, conseillers municipaux.

Absentes excusées : Mme ANGLERAUD, adjointe, Mmes GUY, DUPUY-RAFFY, MARTINEAU, conseillères municipales, ont donné pouvoir respectivement à MM. TEXIER, SOUFFRON, Mme TOULET, M. GEUTIER.

Absente sans pouvoir : Mme NORMAND, conseillère municipale.

L'ORDRE DU JOUR EST

Droit de préemption urbain

Institution du droit de préemption urbain et du droit de préemption renforcé dans le cadre du plan local d'urbanisme

M. DESTRUHAUT, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

A l'occasion de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, il convient de mettre en adéquation le droit de préemption urbain et le droit de préemption renforcé avec ce nouveau document d'urbanisme tant au niveau du zonage que de sa mise en cohérence avec les objectifs qui y sont définis.

Aux termes de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines (zones U) et des zones d'urbanisation future ou à urbaniser (zones AU).

D'autre part, en vertu du dernier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être institué, sur la totalité ou certaines parties du territoire, l'exercice dit « renforcé » du droit de préemption urbain de manière à étendre ce droit notamment aux biens immobiliers aliénés en copropriété, aux immeubles bâtis quelle que soit leur date de construction mais aussi à la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière bâtie ou non dont la cession serait soumise à droit de préemption.

Il convient, eu égard à la structure du parc immobilier de Limoges, dont une part importante est constituée d'immeubles en copropriété ou détenus par des sociétés civiles immobilières, tant en centre-ville, que sur l'ensemble de son territoire, de mettre en place l'exercice renforcé du droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de manière à ne pas obérer la politique foncière et d'aménagement dans laquelle la Ville de Limoges s'est engagée depuis plusieurs années et ce dans tous les pans de l'action municipale.

Cette politique se justifie par les spécificités du marché local de ce parc immobilier qui présente un certain nombre de caractéristiques et notamment :

- une vacance importante en hyper-centre ville (Rue du Clocher, rue du Temple...) qui peut atteindre des taux relativement élevés dans ces secteurs;
- la nécessité d'orienter le développement du parc social dans des objectifs de mixité sociale et spatiale ;
- la déshérence des locaux commerciaux le long des grands axes pénétrants de la commune (Rue Armand Dutreix, rue François Perrin, avenue du Général Leclerc...) ;
- la volonté de revitaliser des centres commerciaux de quartiers souvent implantés dans des copropriétés dégradées (La Bastide, la Perdrix, le Pradoux...)

L'exercice dit « renforcé » du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme permettra une organisation cohérente des zones urbaines et à urbaniser dans une perspective de développement durable, afin de protéger, mettre en valeur et redynamiser le territoire de la commune, d'accroître la capacité d'anticipation en matière de constitution de réserves foncières, de développement du logement social sur le territoire communal, et afin d'agir fortement en direction des copropriétés sensibles.

Ce dispositif prend également tout son sens en matière de renouvellement urbain où la Ville de Limoges impulse fortement une dynamique de requalification urbaine, visant à lutter contre la vacance des logements dans les quartiers centraux et la lutte contre l'habitat indigne notamment dans des copropriétés, et ce tant en zones urbaines sensibles que sur les grandes artères pénétrantes de la Ville, ou en centre-ville avec la mise en place de plusieurs opérations et, particulièrement :

- la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat porté par la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole en matière de renouvellement urbain des tissus centraux et anciens, des grands ensembles d'habitat social mais aussi de développement quantitatif et qualitatif du parc de logements ;

- le développement des actions déjà menées depuis de très nombreuses années par la Ville dans les grands ensembles urbains notamment dans le cadre des opérations de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) ;

- la continuation d'une opération globale de renouvellement urbain sur le centre-ville menant de front la reconquête de l'habitat par la reconquête de logements vacants, la lutte contre l'insalubrité et le logement indécent, le renforcement de la mixité urbaine et sociale au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) portant sur 160 nouveaux immeubles à réhabiliter, ainsi que sur l'embellissement du patrimoine privé grâce à la Campagne d'Aide à la Réhabilitation et à la Protection du Patrimoine (CARPP), qui favorise les opérations de ravalement de façades, la réhabilitation des devantures commerciales, la lutte anti-graffiti, l'effacement des réseaux ;

- le Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce (FISAC), en vue de la redynamisation du commerce et l'artisanat en centre-ville avec notamment l'instauration d'un Droit de Prémption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux par délibération du 23 mars 2006 ;

- la redynamisation des grands axes pénétrants de la commune dans le cadre de l'aménagement des « Pôles de Vie » définis notamment par délibération du 30 janvier 2007 inscrit au Plan Local d'Urbanisme, en vue de l'accueil d'activités commerciales et de services, de la réalisation d'opérations de logements favorisant la mixité sociale ainsi que de nouveaux aménagements en terme d'organisation de l'espace public.

Il est à noter que cet exercice du droit de préemption renforcé facilitera également les politiques sectorielles mises en œuvre ou qui le seront dans les domaines des transports publics, du développement économique, social ou culturel et en matière environnementale, en permettant une meilleure approche foncière.

Il est donc nécessaire de renforcer le droit de préemption dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU afin de disposer d'une maîtrise foncière plus complète dans ces secteurs. En effet, l'instauration du droit de préemption renforcé permettra d'avoir connaissance des cessions et aliénations visées à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, afin de rendre possible des acquisitions foncières propres à répondre aux objectifs poursuivis et affichés par la Ville ci-avant.

Au nom de vos commissions, je vous demande :

- d'instituer, en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Limoges approuvé par délibération de ce jour ;

- de décider de l'application du droit de préemption urbain dit « renforcé » à la totalité des cessions et aliénations visées à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU de la commune de Limoges ;

- de déléguer compétence au Maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption susmentionnés à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions fixées par une délibération du Conseil municipal prise en application des articles L.2122-22 15° et L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales (actuellement la délibération n° 47/1 du 29 septembre 2006).

La présente délibération sera affichée et publiée et prendra effet dans les conditions prévues à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme et copie en sera adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R.211-3.

Adopté

POUR EXTRAIT CONFORME

Conformément au Code général
des Collectivités Territoriales
formalités de publicité effectuées
le 2 octobre 2007

LE MAIRE
Pour le Maire,
le Premier Adjoint Délégué,




Claude LANFRANCA

